



Mauá Capital

| RELATÓRIO DE ENCERRAMENTO | MCHF11

APROVAÇÃO DA DISSOLUÇÃO DO MCHF11

No dia 30/jan/2024 foi divulgado ao mercado o resultado da Assembleia Geral Extraordinária do MCHF11, com a **aprovação, por 25,48% dos cotistas, da dissolução do fundo mediante a prévia venda dos ativos integrantes da carteira, no valor patrimonial**, para o MCHY11, seguindo a proposta encaminhada pela Mauá Capital. O documento pode ser acessado através deste [link](#) e a proposta completa, neste [link](#).

Como evento subsequente, o fundo deixou de ser negociado no mercado no dia 16/fev/2024. Nos dias 26/03 e 28/03 divulgamos os comunicados referentes aos pagamentos da liquidação do Fundo (os documentos podem ser acessados através deste [link](#) e deste [link](#) respectivamente).

VALORES AMORTIZADOS FINAIS

Como primeira etapa do entendimento dos valores recebidos pelos cotistas, a tabela abaixo explica o racional do **fator de proporção** de conversão de cotas do MCHF11 para o MCHY11 de 0,66722, divulgado no fato relevante do dia 26/03:

Quantidade de Cotas existentes no MCHF11	32.354.247 cotas
Quantidade de cotas de MCHY11 que o MCHF11 possuía	21.587.546 cotas
"Fator de Proporção" da "Amortização em Cotas" Divisão da quantidade de cotas em MCHY pela quantidade total de cotas do MCHF11.	0,66722

Além da posição que o MCHF11 possuía em MCHY11, o MCHF11 também tinha **recursos em caixa, que foram amortizados (devolvidos) aos investidores** em dinheiro no dia 05/04/2024, conforme valores da tabela abaixo:

Posição que MCHF11 possuía em instrumentos de Caixa	R\$ 83.751.523,71
Valor amortizado em dinheiro por cota	R\$ 2,59'

(1) Valor bruto não considerando o valor de imposto devido por cada investidor caso haja ganho de capital.

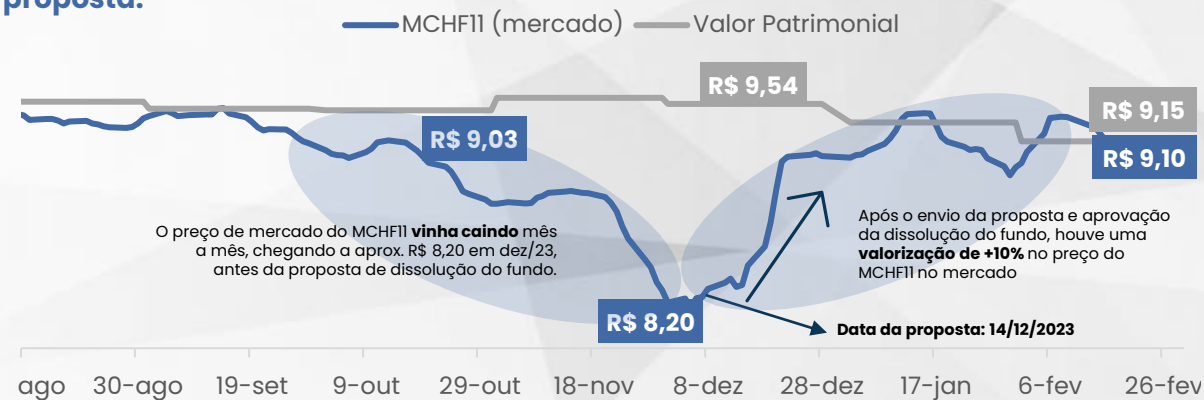
No consolidado, o fator de proporção de 0,66722 explicado anteriormente é multiplicado pela cotação de fechamento do MCHY11 (R\$ 9,83) no dia 27/03/2024, chegando a R\$ 6,56/cota. Com isso, chega-se ao **valor final amortizado de R\$ 9,15' por cota**, conforme mostrado abaixo:

	Financeiro	Financeiro/cota
Amortização de Caixa em dinheiro	R\$ 83.751.523,71	R\$ 2,59
Amortização em Cotas de MCHY11 Utilizando como base o valor de mercado do MCHY na data prévia à conversão do MCHF11 (27/03/2024) de R\$ 9,83	R\$ 212.205.547,69	R\$ 6,56
Amortização Total	R\$ 295.957.071,40	R\$ 9,15'

Este valor de **R\$ 9,83** também **será considerado como o novo custo médio de aquisição** do MCHY11 para os antigos cotistas do MCHF11.

DESTRAVA DE VALOR PARA OS COTISTAS

Na visão da Mauá Capital acreditamos que este movimento de dissolução do fundo gerou valor aos investidores. Esta foi a razão inicial que motivou esta proposta, por parte da gestora. **O gráfico abaixo apresenta o histórico de cotação do MCHF11 no mercado secundário e o movimento ocorrido após o envio da proposta:**



DESTRAVA DE VALOR – CONTINUAÇÃO

A motivação deste movimento derivou de um entendimento da Mauá Capital, enquanto gestora do Fundo, que **havia um desconto exagerado na precificação que o MCHF11 era negociado no mercado** ao compará-lo com o valor justo dos ativos do portfólio do Fundo (valor patrimonial). O Fundo chegou a ser negociado com mais de 14% de desconto em dez/23.

Agora, com todo o movimento concluído, apresentamos o resultado final da operação e o comparamos com um cenário hipotético no qual nenhum movimento tivesse sido feito e o MCHF11 continuasse onde estava antes da assembleia:

	RESULTADO REAL Considerando o movimento de liquidação aprovado	RESULTADO HIPOTÉTICO Se nada tivesse sido feito ²
Cota Mercado Início (14/12/2023) Antes da proposta de dissolução	R\$ 8,20	R\$ 8,20
Dividendo pago em janeiro/24	R\$ 0,07	R\$ 0,07
Dividendo pago em fevereiro/24	R\$ 0,07	R\$ 0,07
Dividendo pago em março/24	-	R\$ 0,07
Amortização em cotas de MCHY	R\$ 6,56	-
Amortização em dinheiro	R\$ 2,59 ³	-
Posição Final (28/03/24)	R\$ 9,15	R\$ 8,20 ²
Retorno Final	13,3%	2,6%

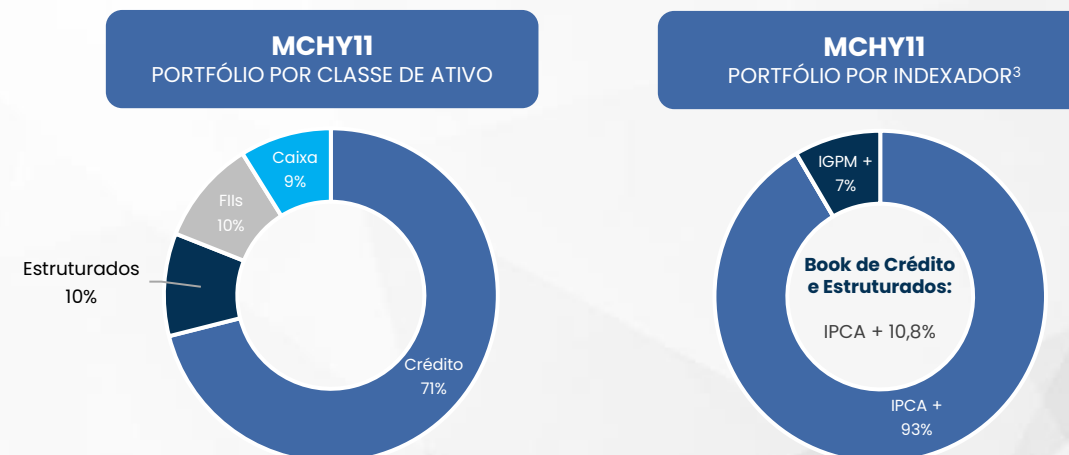
Com a venda dos ativos, houve a realização de pequeno prejuízo, o que resultou em 1 mês sem dividendos para os cotistas do MCHF11

No consolidado, mesmo com uma distribuição de dividendo a menos (em março/24) o cotista do MCHF11 teve um **retorno final de 13,3% em aproximadamente 3,5 meses**. Ao comparar este retorno com um cenário em que nenhuma alteração tivesse sido feita no fundo e o investidor recebesse apenas os dividendos, chega-se a **uma diferença positiva de +10,7% no período**.

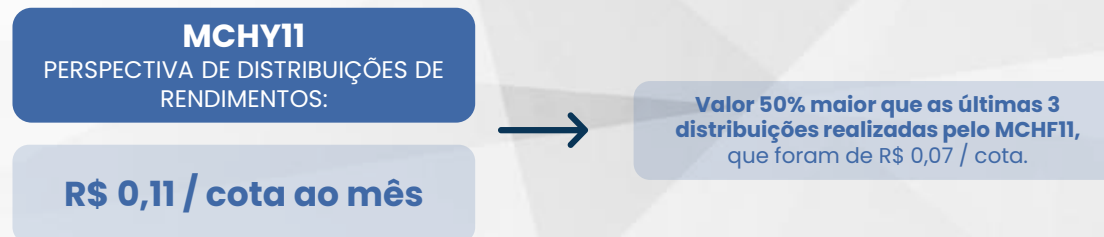
(1) Valor bruto não considerando o valor de imposto devido por cada investidor caso haja ganho de capital.
 (2) A simulação considera que a cotação do MCHF11 não teria nenhuma flutuação no período, se mantendo em R\$ 8,20
 (3) Não considera alocação em FIs e caixa
 (4) A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura.

A PARTIR DE AGORA: COTISTAS DO MCHY11

Abaixo trazemos mais detalhes do MCHY11 para os novos cotistas conhecerem um pouco mais da alocação atual do Fundo, sua composição de carteira e quais as perspectivas de distribuição de rendimentos. Para maiores detalhes, o último relatório gerencial pode ser acessado através deste [link](#).



O patamar indicativo de distribuições mensais de rendimentos⁴ do MCHY11 para o 1º semestre de 2024 é de R\$ 0,11/cota. Este valor representa um *dividend yield* anualizado de 14,3% em relação ao preço médio que os cotistas do MCHF11 passam a ter em MCHY11 (de R\$ 9,83 por cota)



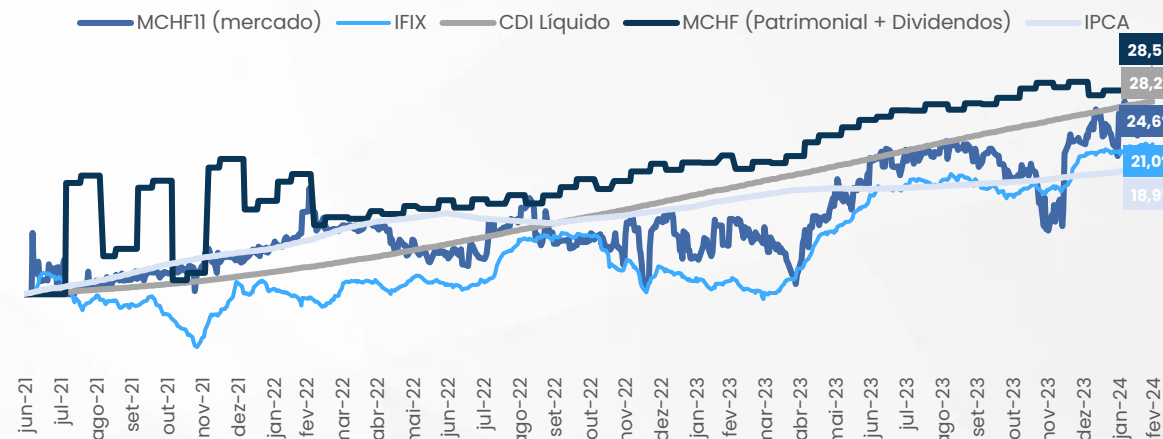
RENTABILIDADE ENTREGUE PELO MCHF

O MCHF11 fez sua primeira emissão de cotas em julho/21. Naquele momento o Brasil vivia um ambiente de afrouxamento monetário, com juros baixos, após os impactos decorrentes da pandemia de Covid-19.

A partir do final de 2021, com pressões inflacionárias crescentes, o Brasil viveu uma de suas mais intensas fases de aperto e subida de juros, o que impactou diretamente o mercado imobiliário.

Mesmo assim, o MCHF11 superou o CDI e o IFIX em seu retorno patrimonial, conforme demonstramos na tabela abaixo. Contudo a rentabilidade a mercado do fundo, desde o início, até sua dissolução, foi impactada pela a desvalorização de suas cotas no mercado secundário.

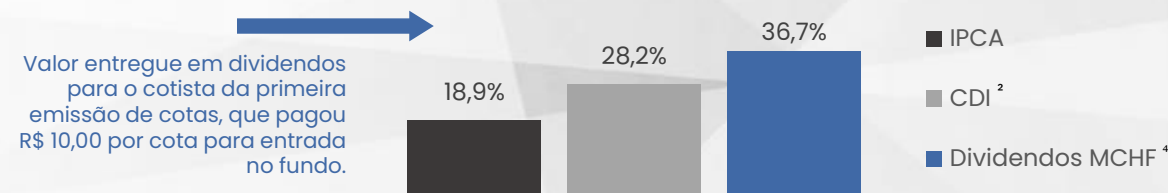
Performance Desde Início	Acumulado desde o início	Anualizado
MCHF - Patrimonial + Dividendos¹	28,5%	9,9% a.a.
MCHF - Mercado + Dividendos ¹	24,6%	8,6% a.a.
Indicadores para comparação:		
CDI Líquido ²	28,2%	9,8% a.a.
IFIX ³	21,0%	7,4% a.a.
IPCA	18,9%	6,7% a.a.



HISTÓRICO DE DIVIDENDOS DO FUNDO

Considerando apenas dividendos, ou seja, aquilo que está dentro das variáveis de responsabilidade da gestão, desconsiderando os efeitos de precificação de cotas, o Fundo entregou **36,7%, equivalente a 130% do CDI Líquido no período ou IPCA + 5,4% a.a.**, para os cotistas que entraram na sua oferta primária (considerando os custos da oferta).

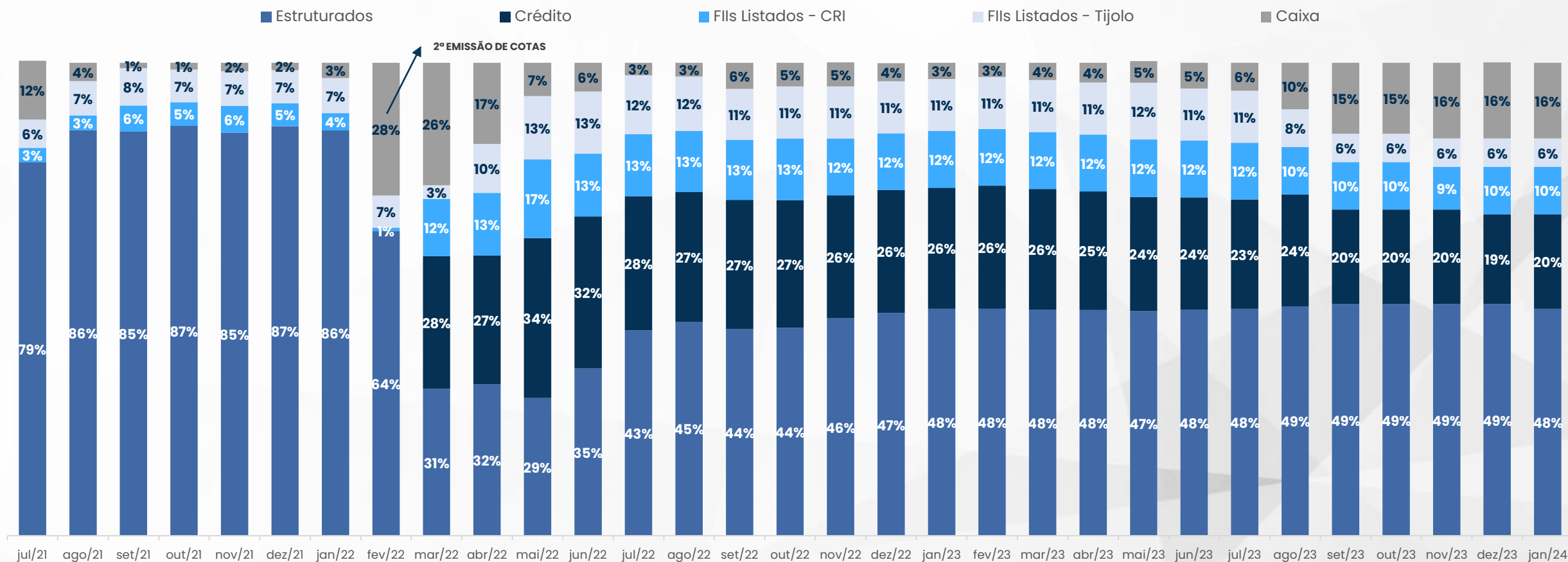
Vale ressaltar que esta entrega foi feita mesmo o MCHF11 carregando aprox. 15% em ativos que possuem a chamada “curva J”, ou seja, que ainda não estavam pagando rendimentos mensais pois estavam em processo de maturação



(1) Dividendos gerados dentro da janela de referência (competência)
 (2) Aplicada uma alíquota de imposto de 15%
 (3) Considerada rentabilidade do IFIX no mês de referência conforme divulgado pela B3
 (4) Rendimentos com base na cota de emissão (R\$ 10,00) e sendo reinvestidos no próprio fundo

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ASSET ALLOCATION

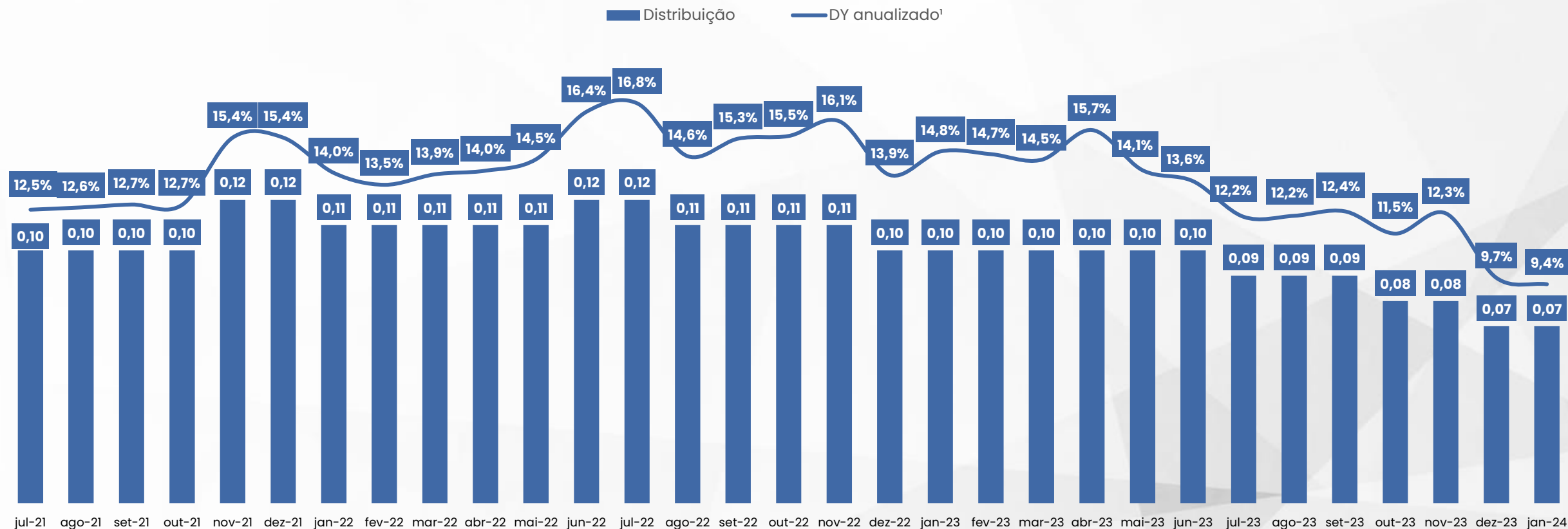
Abaixo apresentamos o gráfico de evolução da exposição do MCHFII por classe de ativo, considerando as principais estratégias que foram investida pelo Fundo desde o seu IPO. Ao longo destes quase 3 anos de fundo, pudemos fazer variações de estratégias, mas sempre **mantendo um equilíbrio com foco em diversificação e preservação de capital.**



(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS

Abaixo apresentamos o gráfico de histórico mensal de dividendos do MCHF desde seu início. Sempre adotamos a **estratégia de estabilização dos valores distribuídos mensalmente, diminuindo variações intensas destes rendimentos mesmo diante de indicadores de inflação bastante voláteis ao longo do caminho.**



(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mercado secundário no último dia do mês.

RESULTADO DESDE O INÍCIO DO FUNDO

As receitas do Fundo somaram, desde o início, R\$ 89,5 milhões e a distribuição foi de R\$ 80,8 milhões, equivalente a R\$ 3,14/cota. A rentabilidade por cota¹, foi de 37,9% no período e de 12,8% a.a., equivalente a 134% do CDI líquido.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Set23	Out23	Nov23	Dez23	Jan24	Fev24	Desde o Início	Desde o Início (%Receita)
RECEITAS								
Estruturados - Rendimentos	1.870.692	1.573.168	1.396.681	1.605.206	1.278.689	1.054.884	41.540.287	46%
CRIs - Rendimentos	931.616	843.916	846.890	705.986	690.236	-	24.874.349	28%
FIs - Rendimentos	261.834	449.486	430.967	426.460	465.000	345.702	18.426.276	21%
Receita sobre Caixa	304.868	404.112	566.432	357.235	392.277	739.483	7.270.025	8%
Ganho de capital	56.067	-	12.048	-	-	-7.603.916	-2.613.809	-3%
TOTAL RECEITAS	3.425.077	3.270.682	3.253.017	3.094.887	2.826.201	-5.463.848	89.497.128	100%
Despesas	-584.624	-583.134	-755.243	-592.754	-311.300	-664.819	-14.269.874	-16%
RENDIMENTO FINAL	2.840.453	2.687.549	2.497.774	2.502.133	2.514.902	-6.128.668	75.227.254	84%
RENDIMENTO FINAL POR COTA	0,09	0,08	0,08	0,07	0,07	-0,19	2,97	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	2.911.883	2.588.340	2.588.340	2.264.797	2.264.797	-	80.846.559	90%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,09	0,08	0,08	0,07	0,07	0,00	3,14	
RENTABILIDADE POR COTA¹	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	-	37,9%	
RENT. POR COTA ANUALIZADA	12,0%	10,6%	10,5%	9,2%	9,4%	-	12,8%	
% DO CDI BRUTO ²	93%	89%	89%	82%	83%	-	114%	
% DO CDI LÍQUIDO ³	109%	105%	105%	96%	98%	-	134%	

(1) Valor da cota patrimonial do mês considerada como base do cálculo de rentabilidade

(2) Considerada rentabilidade do CDI no mês de referência conforme divulgado pela B3

(3) Aplicada uma alíquota de imposto de 15%



Mauá Capital

| Av. Brigadeiro Faria Lima – 1.485, Ed. Mario Garnero, 18º andar
fundosimobiliarios@mauacapital.com - +55 11 2012 0740

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contidas neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do Fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

